


Gericht:	Brandenburgisches OLG
Entscheidungsdatum:	06.12.2022
Aktenzeichen:	3 U 132/21
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2023, 71
Normen:	§ 305c BGB, § 307 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2023, 71

Titelzeile

Schönheitsreparaturklausel: Abweichung von Ausführungsart nur mit Vermieter Zustimmung?

BGB §§ 305c Abs. 2, 307 Abs. 1 S. 1

Leitsatz

Die Klausel, wonach der Mieter bei Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf, ist wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam.

Das Problem Es geht um Büroräume in Potsdam, in denen die Mieterin eine Steuerkanzlei betreibt. Der vom Vermieter gestellte Mietvertrag enthält u.a. folgende Regelung: „*Alle Schönheitsreparaturen innerhalb der gemieteten Räume ... hat der Mieter fachgerecht auf seine Kosten durchführen zu lassen. ... Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren bzw. Anstreichen von Wänden, Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, Versorgungs- und Abflussleitungen, der Türen (Innentüren innen und außen). ... Der Mieter ist nicht befugt, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen.*“ Nach Beendigung des Mietvertrags verlangt der Vermieter Schadensersatz für unterlassene Schönheitsreparaturen i.H.v. 4.494,91 €; die Mieterin hält dagegen, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen unwirksam sei.

Die Entscheidung des Gerichts Das Brandenburgische OLG gibt der Mieterin Recht. Denn die mietvertragliche Übertragung der Schönheitsreparaturen sei gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam.

Im Wohnraummietrecht sei höchstrichterlich entschieden, dass eine Formulklausel, wonach der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen „Ausführungsart“ abweichen dürfe, gegen das Klarheitsgebot des § 305c Abs. 2 BGB verstoße; denn der Begriff der „Ausführungsart“ sei mehrdeutig: er könne sich auf die Grundausstattung, auf die Ausgestaltung im Einzelnen oder auf beides beziehen (Verweis auf BGH, 28.3.2007 - VIII ZR 199/06, MDR 2007, 944 = MietRB 2007, 167 [Zich]). Dies gelte auch dann, wenn der Mietvertrag das Zustimmungserfordernis nur für erhebliche Abweichungen verlange (Verweis auf BGH, 11.9.2012 - VIII ZR 237/11, ZMR 2013, 108).

Diese Rechtsprechung sei - über § 307 Abs. 1 S. 1 BGB - auch auf die Gewerbemiete zu übertragen. Der Mieter von Gewerberaum sei sogar in noch stärkerem Maße als der Wohnraummietler darauf angewiesen, dass er die Räume nach seinen Bedürfnissen gestalten könne, weil die Ausgestaltung der Räume oft Teil des Geschäftskonzepts sei (Verweis auf KG v. 17.5.2010 - 8 U 17/10, MietRB 2011, 75 [Harsch]). Die teilweise Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel schlage auf die Gesamtreg-

lung durch und mache diese insgesamt unwirksam. Eine geltungserhaltende Reduktion finde nicht statt.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung überrascht wenig. Sie liegt auf der Linie der bisherigen Rechtsprechung und mittlerweile auch der Literatur zum Gewerbemietrecht (etwa *Boerner* in *Guhling/Günter*, *Gewerberaummieta*, 2. Aufl. 2019, § 535 BGB Rz. 165; *Neuhaus*, *Handbuch der Geschäftsraummieta*, 8. Aufl. 2023, Kapitel 14 Rz. 46). Die Grundannahme, dass vorformulierte Schönheitsreparaturklauseln in Wohnungs- wie Gewerbemietverträgen AGB-rechtlich gleich zu behandeln seien, ist jedoch zu bezweifeln (*Hörndler*, *MietRB* 2010, 249; *Wichert*, *ZMR* 2014, 612). Ist etwa die Deloitte GmbH als Mieterin von Büroräumen im Frankfurter Europaviertel gleich schützenswert wie der Mieter einer Zweizimmerwohnung in Berlin-Wedding?

Beraterhinweis Bei der Gestaltung von Gewerbemietverträgen ist auch die Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturklauseln in Wohnmietverträgen zu berücksichtigen - in all ihren Facetten.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln